



Raadsvoorstel

Wageningen, 6 februari 2018

Raadsvergadering : 12 maart 2018
Agendanummer : 7
Afdeling : Beleid en Projecten
Registratienummer: 18.0200178
Portefeuillehouder : Han ter Maat

Onderwerp:

Afgifte verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning plaatsen tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen, Nieuwe Kanaal 1

Beslispunten



1. De zienswijzen conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota Ontwerpbesluit omgevingsvergunning plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen, Nieuwe Kanaal 1 in Wageningen' te beantwoorden;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1 onder de volgende voorwaarden:
 - a. het vergunde bouwwerk en het gebruik moeten uiterlijk 10 jaar na ingebruikname worden verwijderd en beëindigd;
 - b. het toepassen van verlichting
Tijdens de bouwfase:
 - Gebruik zo min mogelijk kunstmatige verlichting op de bouwplaats, tussen zonsondergang en zonsopkomst. Helemaal geen kunstmatige verlichting is het beste.
 - Indien toch kunstmatige verlichting noodzakelijk is, dient de lichtbundel strak naar beneden gericht te zijn. De lichtbundel mag niet buiten het besluitgebied reiken en mag ook te veel weerkaatst worden door gebouwen of andere structuren. De lichten moeten zo zwak mogelijk worden afgesteld.
Tijdens de gebruiksfase:
 - Plaats bij voorkeur geen extra straatverlichting aan de zijde van het Nieuwe kanaal en de Binnenhaven.
 - Richt ook hier alle strikt noodzakelijke straatverlichting strak naar beneden, waarbij de lichtbundel niet buiten het besluitgebied reikt.
 - Maak de armaturen zo laag mogelijk.
 - Overleg het voorgestelde lichtplan (waarbij bovenstaande voorwaarden in acht zijn genomen) met een ecooloog met kennis van vleermuizen om na te gaan of op deze manier geen lichtverstoring optreedt.

1. Samenvatting

Op 3 april 2017 heeft Idealis een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1. De raad heeft op 20 november 2017 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen hiervoor afgegeven en besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te

merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend.

Wij hebben de procedure voor de omgevingsvergunning gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, waarvan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onderdeel uitmaakt. Het ontwerpbesluit heeft gedurende 6 weken (van 27 november 2017 t/m 8 januari 2018) voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. In de 'Zienswijzennota Ontwerpbesluit omgevingsvergunning plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen, Nieuwe Kanaal 1 in Wageningen' zijn de zienswijzen gemotiveerd beantwoord. De persoonsgegevens in de zienswijzennota zijn geanonimiseerd op grond van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen. De voorgestelde wijziging betreft het verbinden van de voorwaarden aan de verklaring van geen bedenkingen, dat het vergunde bouwwerk en het gebruik uiterlijk 10 jaar na ingebruikname moeten worden verwijderd en beëindigd, alsmede voorschriften met betrekking tot verlichtingsaspecten gedurende de bouw- en gebruiksfase, zoals genoemd in de quick scan natuur. Als u instemt met deze wijziging zullen wij in het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning de voorwaarden opnemen.

2. Aanleiding

Wageningen Universiteit verwacht de komende jaren een verdere groei van het aantal Nederlandse BSc-studenten, een extra instroom van buitenlandse BSc-studenten (door het Engelstalig maken van BSc-opleidingen) en verdere groei van het aantal MSc-studenten. Het effect op het totaal aantal studenten is naar verwachting 12.200 studenten in 2018 tot 15.100 studenten in 2022.

Aangezien permanente nieuwbouwplannen in tijd niet naar voren gehaald kunnen worden, is het realiseren van tijdelijke huisvesting de enige manier, zowel gezien de relatief korte planprocedure als het korte bouwtraject, om op korte termijn eenheden toe te voegen.

Omdat het plaatsen van een tijdelijk woongebouw niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kortenoord' past, kan alleen medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening' en '(ver)bouwen van een bouwwerk' te verlenen. Wij zijn het bevoegde orgaan om te beslissen op de binnengekomen aanvraag om omgevingsvergunning. Om een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te kunnen nemen, hebben wij een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad nodig. Zonder een dergelijke verklaring mogen wij de vergunning niet verlenen. U kunt een verklaring van geen bedenkingen alleen gemotiveerd weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: een verklaring van geen bedenkingen wel of niet afgeven.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Er wordt voorgesteld een verklaring van geen bedenkingen onder voorwaarden af te geven. In de 'Zienswijzennota Ontwerpbesluit omgevingsvergunning plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen, Nieuwe Kanaal 1 in Wageningen' zijn de zienswijzen gemotiveerd beantwoord. De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen

bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen. De voorgestelde wijziging betreft het verbinden van de volgende voorwaarden aan de verklaring van geen bedenkingen:

- a. het vergunde bouwwerk en het gebruik moeten uiterlijk 10 jaar na ingebruikname worden verwijderd en beëindigd;
- b. het toepassen van verlichting
Tijdens de bouwfase:
 - Gebruik zo min mogelijk kunstmatige verlichting op de bouwplaats, tussen zonsondergang en zonsopkomst. Helemaal geen kunstmatige verlichting is het beste.
 - Indien toch kunstmatige verlichting noodzakelijk is, dient de lichtbundel strak naar beneden gericht te zijn. De lichtbundel mag niet buiten het besluitgebied reiken en mag ook te veel weerkaatst worden door gebouwen of andere structuren. De lichten moeten zo zwak mogelijk worden afgesteld.Tijdens de gebruiksfase:
 - Plaats bij voorkeur geen extra straatverlichting aan de zijde van het Nieuwe kanaal en de Binnenhaven.
 - Richt ook hier alle strikt noodzakelijke straatverlichting strak naar beneden, waarbij de lichtbundel niet buiten het besluitgebied reikt.
 - Maak de armaturen zo laag mogelijk.
 - Overleg het voorgestelde lichtplan (waarbij bovenstaande voorwaarden in acht zijn genomen) met een ecooloog met kennis van vleermuizen om na te gaan of op deze manier geen lichtverstoring optreedt.

In de zienswijzen is terecht gesteld dat aan de tijdelijke omgevingsvergunning een termijn had moeten worden gebonden. Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat een tijdelijk woongebouw voor de duur van maximaal 10 jaar is aangevraagd. Om deze reden wordt aan de verklaring van geen bedenkingen de voorwaarde verbonden dat te bouwen bouwwerken en daartoe te gebruiken gronden maximaal 10 jaar na ingebruikname teniet moeten zijn gedaan. Dat betekent dat de te realiseren bouwwerken moeten zijn verwijderd en de onderbouwde gronden niet langer mogen zijn ingericht ten behoeve van woondoeleinden.

De voorwaarden met betrekking tot de toe te passen verlichting vloeien voort uit de geactualiseerde quick scan natuur, die naar aanleiding van de zienswijzen is opgesteld. Op 22 juni 2017 is voor de quick scan natuur een veldbezoek uitgevoerd. Destijds zijn de kasten voor vleermuizen niet waargenomen. De quick scan natuur is geactualiseerd naar aanleiding van de informatie over de verblijfkasten en de functie als potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen, waaronder de rosse vleermuizen en ruige dwergvleermuis. De bomen en vleermuiskasten blijven behouden met de geplande ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Nieuwe Kanaal 1. Mogelijke in- en uitvliegroutes van de vleermuizen in of uit de verblijven worden met de ruimtelijke ingreep niet belemmerd. Tussen de bomen en het perceel Nieuwe Kanaal 1 is voldoende ruimte aanwezig voor de vleermuizen. Vleermuizen zijn gevoelig voor kunstmatige verlichting, zeker als hun verblijfplaats verlicht wordt. Verlichting kan tijdens de bouwfase of gebruiksfase uitstralen tot buiten het perceel Nieuwe Kanaal 1. Om mogelijke verstoring op voorhand te voorkomen, moet rekening gehouden worden met enkele voorwaarden aangaande gebruik van kunstmatig licht in zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Indien aan deze voorwaarden voldaan wordt, is nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk.

Als u instemt met deze wijziging zullen wij in het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning de voorwaarden opnemen.

Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen. Wel zijn de paragrafen 2.2.4 (behoefte), 3.4 (ecologie), 3.7 (verkeer en parkeren) en 4.2 (procedure) van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning aangevuld.

6. Draagvlak en advies

Vooroverleg ex artikel 6.8 van het Besluit omgevingsrecht

In het kader van het overleg ex artikel 6.8 van het Besluit omgevingsrecht is de aanvraag om omgevingsvergunning toegezonden aan de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe. De provincie Gelderland heeft aangegeven, dat het provinciaal beleid goed is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Als aandachtspunt heeft de provincie aangegeven, dat duidelijker gemaakt moest worden welke invloed de studentenhuisvesting heeft op de aantrekkelijkheid/representativiteit van Kortenoord als geheel. In paragraaf 2.2. van de ruimtelijke onderbouwing is dit punt aangescherpt. Het waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven dat het plan past binnen de gemaakte afspraken in het waterhuishoudingsplan voor Kortenoord uit 2009. Daarmee wordt de waterberging voldoende gerealiseerd.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

Klimaattoets

De klimaattoets is van toepassing. Het door u vastgestelde Duurzaam Bouwen Beleid 2017-2021 stelt dat alle nieuwbouw (ook tijdelijke nieuwbouw) gasloos en minimaal 25% energiezuiniger ontwikkeld moet worden. Daarnaast is in het Duurzaam Bouwen Beleid 2017-2021 opgenomen, dat van nieuwbouw van 25 studentenkamers of meer een duurzaamheidsprofiel (D-profiel) wordt opgemaakt. Wij spannen ons in om in de anterieure overeenkomst afspraken te maken en vast te leggen over het D-profiel.

7. Financiën

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met Idealis. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Eventuele planschade komt voor rekening van Idealis.

8. Uitvoering/Communicatie

Na de besluitvorming over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen zullen wij het besluit in het definitieve besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning verwerken. Het definitieve besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning wordt voor de beroepstermijn van 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Idealis en de indieners van een zienswijze zullen hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlagen:

1. Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing 'Nieuwe Kanaal 1, Wageningen'
2. Bijlage 2: Kaart van het besluitgebied
3. Bijlage 3: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
4. Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
5. Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielawaai
7. Bijlage 7: Quick scan externe veiligheid
8. Bijlage 8: Quick scan natuur
9. Bijlage 9: AERIUS-berekening
10. Bijlage 10: Nader onderzoek waterspitsmuis
11. Zienswijzennota Ontwerpbesluit omgevingsvergunning plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen, Nieuwe Kanaal 1 in Wageningen'

Voorafgaande relevante besluitvorming:

- A. Bijlage A: afgifte ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning realiseren tijdelijke studentenhuisvesting, Nieuwe Kanaal 1

10. Rol van de raad

Kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

De verklaring van geen bedenkingen maakt deel uit van het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning. Tegen het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Gelderland.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

R. van der Grijp

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund